



**GEMEINDE ALTENMÜNSTER
ORTSTEIL BAIERSHOFEN
LANDKREIS AUGSBURG
BEBAUUNGSPLAN BAIERSHOFEN NORDWEST**

Festsetzungen
gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, geändert am 22.07.2011 und der Bauordnungsverordnung (BauOV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Schallschutz

Auf den Mischgebietsflächen sind durch gewerbliche Nutzungen nur solche Anlagen zulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgenden aufgeführten Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel), unterschieden nach dem Tagzeitraum LEK.T (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum LEK.N (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Emissionskontingente LEK in dB(A)/m ²	
Baufeld	Tagzeit (LEK.T) / Nachtzeit (LEK.N)
Mi 1	60 / 45
Mi 2	62 / 47
Mi 3	59 / 44

Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an den umliegenden Bauflächen der Allgemeinen Wohngebietsbauordnung (immissionsort) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile erreichen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten LEK der jeweiligen Teilfläche. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen inkl. privaten Grünflächen maßgebend. Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente ist auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 unter Berücksichtigung der Schallschleifungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen.

Bei der Errichtung von Wohn- oder Büroanlagen auf den Mischgebietsflächen ist darauf zu achten, dass durch die Lärmwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Dabei ist auf die tatsächlichen zulässigen Emissionen, mindestens aber auf die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel der benachbarten Mischgebietsflächen abzustellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl 0,4
- Grundflächenzahl 0,6
- Geschoßflächenzahl 0,6
- Geschoßflächenzahl 1,0

4. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)
offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 Bau NVO)
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2 Bau NVO)
Baugrenze
Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind anzuwenden.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 81 BayBO)

5.1 Gestaltung der Dächer

- SD/WD 5-48 Satteldach oder Walmdach zulässig, Dachneigung 5-48 Grad, maximaler Dachüberstand an sämtlichen Dachrändern: 0,70 m Dachdeckung in gedecktem Farbton
- PD 5-20 Pultdach zulässig, Dachneigung 5-20 Grad, maximaler Dachüberstand an sämtlichen Dachrändern: 1,50 m Dachdeckung in gedecktem Farbton
- FD Flachdach zulässig, Gründach erwünscht
- GH 10,0 Gebäudehöhe max 10,0 m
- GH 7,0 Gebäudehöhe max 7,0 m

Die Gebäudehöhe wird zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt des Daches gemessen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus das Grundstück erschlossen wird.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche eingebaut werden und dauerhaft zu unterhalten. Bevorzugt sollten Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.

Die Gebäude sind an den Außenflächen zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zulässig.

5.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

- Je 400 m² privater Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau der II. Wuchsklasse zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bevorzugt sollten Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.
- Zäune zur Straße hin sind in einer Höhe von max. 1,20 m auszuführen. Sockelmauern und sonstige Einfriedungsmauern sind nicht zugelassen.
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten. Vor der Garage ist ein PKW-Abstellplatz mit mind. 5,0 m tiefe von Bebauung frei zu halten.
- Stellplatzflächen und private Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Eventuell notwendige Geländeveränderungen sind durch Erdböschungen und Trockenmauern abzufangen.

6. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen

7. Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Regenrückhaltebecken
- Trafostation der Lechwerke (nach Angaben der Lechwerke)

Die Energie- und Fernmeldeversorgung darf nur über Erdleitungen erfolgen.

8. Grünordnung

- private Grünfläche
- Baum Bestand, zu erhalten bzw. zu ersetzen
- Es sind Maßnahmen zum Baum- und Wurzelschutz während aller - auch vorbereitender - Arbeiten zu treffen.
- Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten
- Artenauswahl Gehölze:
Großkrönige Bäume (Wuchsklasse II)
Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Birke
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Mittelkrönige Bäume (Wuchsklasse II)
Acer campestre - Feldahorn
Ainus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aria - Mispelbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere
Hochstamm-Obstbäume
- Beschattung, herabfallende Zweige und Laub von bestehenden Bäumen, auch solchen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sind von den Grundstückseigentümern entschädigungslos hinzunehmen.

- Sträucher:**
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartleig
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rosa majalis - Zimtrose
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeinde Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Salix viminalis - Korbweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

- Pflanzgrößen:
Bäume Wuchsklasse I : Hochstämme, 3xw mDB StU 12-14 bis 16-18
Bäume Wuchsklasse II (straßenbegleitend und Obstbäume): Hochstämme 3xw mDB mindestens StU 12-14
Die Gebäudehöhe wird zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt des Daches gemessen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus das Grundstück erschlossen wird.

Nicht standortheimische Gehölze, wie Thujaen und Nadelbäume dürfen nicht gepflanzt werden. Formhecken an den Siedlungsrändern sind nicht zulässig.

9. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Maßzahlen in Meter
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Gebäude bestehend
- Vorschlag für zu errichtende Gebäude
- Entwurf der ursprünglichen Planfassung
- Eine Fassadenbegrenzung wird für geeignete Wandflächen empfohlen
- An den bestehenden Gewerbehallen sowie an weiteren geeigneten Stellen sind Nistkästen für besonders gefährdete Vogelarten, insbesondere für Schleierteuren und Turmfalken anzubringen.
- Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Mischverkehrsfläche
- Verkehrsgrün
- Wirtschaftsweg
Die Oberflächensind unverseigt zu gestalten
- Empfehlung für Garagenzufahrt
- Bäume und Sträucher außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das anfallende unverunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist in einem Behälter mit einem Mindestfangvermögen von 5 m³ unterhalb der natürlichen Geländeoberkante gesammelt werden. Der Behälter kann mit einem Überlauf in einen öffentlichen Kanal versehen werden.

Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen bzw. Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 h morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, der täglichen Milchholung, aber auch durch Weideweidung, zu rechnen ist.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Getreide-, Mais-, Zuckerrüben- und Silage) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-81570; Fax 08271-815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergrung des Fundgegenstandes sowie zur Kräftigung der Fundamenten und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund des § 2, Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2417), zuletzt geändert am 11.06.2013, der Bauordnungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, des Art. 79, Abs. 1, Nr. 1 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung, des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der gültigen Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung für den Ortsteil Baiershofen den Bebauungsplan Baiershofen Nordwest als Satzung.

Satzung
§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 14.02.2013 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, dem daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung. Zum Bebauungsplan gehören der Umweltbericht sowie der Ausgleichsbebauungsplan, gefertigt von Landschaftsarchitektin Barbara Matt Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, Dorfanger 30, 86450 Baiershofen.

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "Ehemaliges Lagergelände westlich des Ortes Baiershofen" in den Teilen, in denen er durch den vorliegenden Bebauungsplan überdeckt wird, seine Rechtswirksamkeit.

VERFAHREN

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2013 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Vorlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.2013 hat am 19.03.2013 im Vereinszentrum Neumünster und in der Zeit vom 18.03.2013 bis 29.03.2013 im Rathaus stattgefunden.
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2013 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.03.2013 bis 29.03.2013 beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2013 bis 13.12.2013 öffentlich ausgelegt.
- e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2013 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2013 bis 13.12.2013 beteiligt.
- f) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2014 bis 21.05.2014 öffentlich ausgelegt.
- g) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2014 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2014 bis 03.06.2014 beteiligt.
- h) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.06.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.06.2014 als Satzung beschlossen.

Altenmünster, den

Walter, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE ALTENMÜNSTER
ORTSTEIL BAIERSHOFEN
LANDKREIS AUGSBURG
BEBAUUNGSPLAN BAIERSHOFEN NORDWEST**

Mi 1	o	Mi 2	o
0,6	1,0	0,6	1,0
tags 60 dB(A)/m ² GH 10,0 nachts 45 dB(A)/m ²		tags 62 dB(A)/m ² GH 10,0 nachts 47 dB(A)/m ²	

Mi 3	o
0,6	1,0
tags 59 dB(A)/m ² GH 10,0 nachts 44 dB(A)/m ²	

WA	ED
0,4	0,6
SD/WD 5-48 GH 10,0 PD 5-20 GH 10,0 FD 7,00	

WA	ED
0,4	0,6
SD/WD 5-48 GH 10,0 PD 5-20 GH 10,0 FD 7,00	

14.02.2013/10.10.2013/16.01.2014/
10.04.2014/26.06.2014
MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH



SUSANNE MOSER-KIVOL
DIPLOM-INGENIEURIN UNIV.
ARCHITEKTIN
STADTPLANERIN

ANTON ZIEGELBAUER
DIPLOM-INGENIEUR (FH)
ARCHITEKT BDA
STADTPLANER

MITTLERE GERBERGASSE 2 86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/29018-0 TELEFAX 09081/29018-19
ARCHITEKTEN@MOSER-ZIEGELBAUER.DE

barbara matt
dipl. Ing. landschaftsarchitektur
tum-weihenstephan
freiraum- und gartenplanung

dorfanger 30 86450 baiershofen
buro: 08295 - 969438
mail.to: plan08@arcor.de